

**Zeitschrift:** Habitation : revue trimestrielle de la section romande de l'Association Suisse pour l'Habitat

**Herausgeber:** Société de communication de l'habitat social

**Band:** 49 (1976)

**Heft:** 1

**Artikel:** Un exemple de modernisation à Genève : rue Beau-Site

**Autor:** Vicari, Jacques

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-127847>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

**Download PDF:** 17.02.2025

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**

# Un exemple de modernisation à Genève : rue Beau-Site

Jacques Vicari, architecte

*Dans les milieux immobiliers, certains estiment la rénovation et la modernisation de bâtiments anciens plus onéreuses et moins rentables — même avec l'aide des pouvoirs publics — qu'une simple démolition-reconstruction. L'article ci-dessous tend à montrer, au contraire, l'intérêt de la rénovation, financièrement parlant aussi bien que socialement et humainement.* (Réd.)

14

ments temporaires nécessaires pour l'hébergement temporaire des occupants des édifices à restaurer pendant la durée des travaux...

En cas de défaillance ou de non-exécution pour quelque cause que ce soit du présent accord de la part du propriétaire... le maire de la Commune de Bologne aura la faculté, conformément aux règles prévues par les lois en vigueur et aux règles d'urbanisme relatives au Plan PEEP du Centre historique, de promulguer le décret d'expropriation des propriétés immobilières visées...

Pour terminer... Il est important de voir que les efforts de la municipalité n'ont pas lieu seulement sur le logement, mais aussi sur toute une série d'équipements sociaux, par exemple la création d'écoles maternelles, où 70 % des enfants de 3 à 6 ans de la population enfantine s'y rendent, la création de trente crèches, ainsi que l'assistance publique pour personnes âgées, de manière à stopper les mécanismes de marginalisation, en offrant une aide aux personnes les plus nécessiteuses, c'est-à-dire aide au loyer, réservation pour les personnes âgées des appartements propriété communale, au fur et à mesure qu'ils se libèrent, réservation de 15 % des logements organisés par les coopératives pour les personnes âgées, création de centres médico-sociaux, de bibliothèques et d'activités culturelles de quartier. De plus, dans chaque quartier, il y a création d'un centre civique où se réunit le comité de quartier, pour discuter de toute une série de problèmes concernant sa gestion, ainsi qu'une série d'équipements, souvent placés dans de grandes structures historiques inutilisées. Ces prochaines années, on espère obtenir une gestion publique automatisée, bien qu'il y ait déjà toute une série de données qui se trouvent dans un ordinateur central, avec des terminaux dans chaque quartier. Le but est que chaque quartier soit équipé en terminaux dans lesquels on trouve des données sur la population, la population enfantine, des données sanitaires, électorales, budgétaires, de manière que les habitants d'un quartier n'aient plus besoin d'aller chaque fois à l'administration centrale pour obtenir un certificat quelconque ou pour obtenir des renseignements sur le budget communal, sur des projets en discussion.

Au niveau de la participation, les conseils de quartiers ont défini des choix, décidé des priorités des plans d'urbanisme, programmé des phases de réalisation des ouvrages, ce qui a été une stimulation continue et ce qui a surtout permis une plus grande rapidité dans l'adoption des budgets.

Alain Viaro, urbaniste

Il s'agit là d'une «micro-réalisation» qui pose cependant un certain nombre de problèmes, rentrant bien dans le cadre de la rénovation urbaine.

Ce sont deux bâtiments, qui font partie d'un groupe édifié en 1911, au sommet des falaises qui dominent le Rhône, au lieudit du Sentier Sous-Terre, à l'extrémité de la rue Beau-Site. Le style de ces immeubles appartient au courant né lors de l'Exposition nationale de 1896 à Genève, où l'on avait regroupé dans un village suisse des constructions qui reproduisaient les édifices les plus caractéristiques des diverses régions du pays. Depuis cette date, un peu partout on retrouve cette recherche de motifs authentiquement suisses qui garnissent plus particulièrement la cinquième façade des édifices de toitures pittoresques et de clochetons.

## *Démolition ou transformation ?*

Il y a environ six ans, visitant ces appartements pour expertise, on constata que le gros œuvre était extrêmement solide; il ne fallait toutefois pas seulement voir si les bâtiments étaient solides, mais également que des habitants y vivaient. Ces habitants étaient extrêmement inquiets dès qu'ils ouvraient leur porte et que l'on regardait s'il y avait des fissures ou des taches d'humidité: ils faisaient la relation de cause à effet, et posaient la question: va-t-on être délogés ? va-t-on recevoir notre congé ? est-il exact que l'immeuble va être démoli ? A ce moment-là, s'oppose la dimension humaine à la dimension urbaine.

Six ans après, on retrouve les mêmes visages, détendus, le cadre de vie s'est modifié selon un processus assez complexe qui a permis de moderniser 30 appartements sur 37.

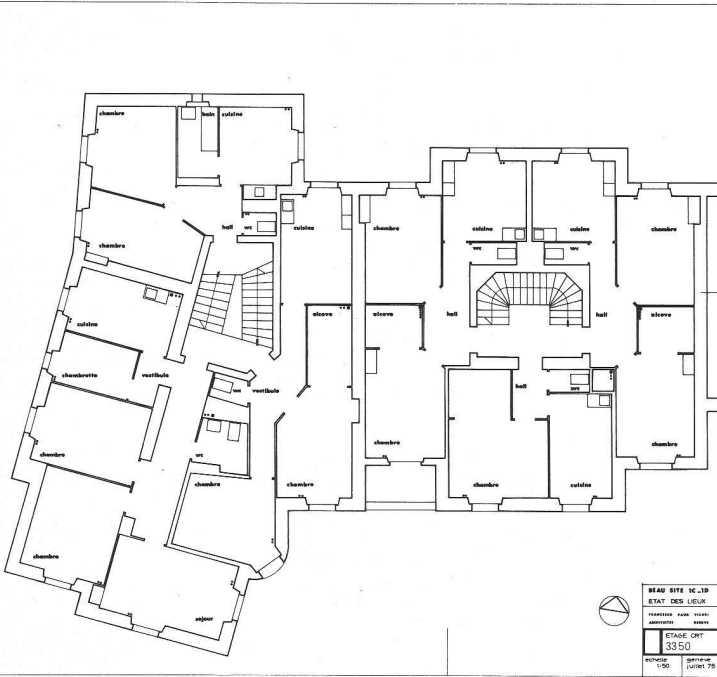
## *Modernisation sans délogement*

A la suite d'un premier départ, l'appartement vacant a été transformé. Des locataires ont vu les modifications apportées et ont demandé si l'on pouvait apporter à leur appartement les mêmes améliorations et à quel prix. Accord conclu entre bailleur et preneur, cet appartement est devenu «l'appartement-transit» qui hébergeait le locataire pendant que les travaux s'exécutaient.

Au début, l'architecte pensait que le locataire préférerait demeurer dans l'appartement modernisé plutôt que de déménager deux fois, mais chacun a ses habitudes; l'angle de vue sur l'extérieur, le voisin de palier, si bien que chacun regagna ses pénates: objets, meubles, photos, etc.

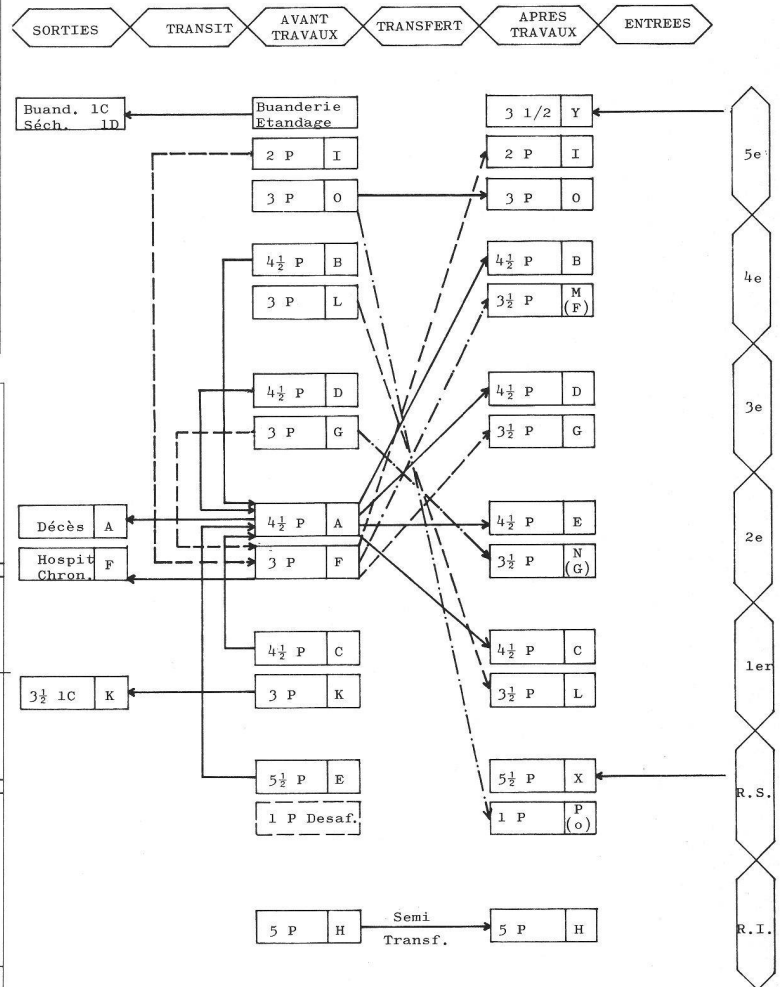
Encore une remarque: personne n'a été contraint à laisser moderniser son appartement. Financièrement,

Plan de l'immeuble. Etat en 1970.

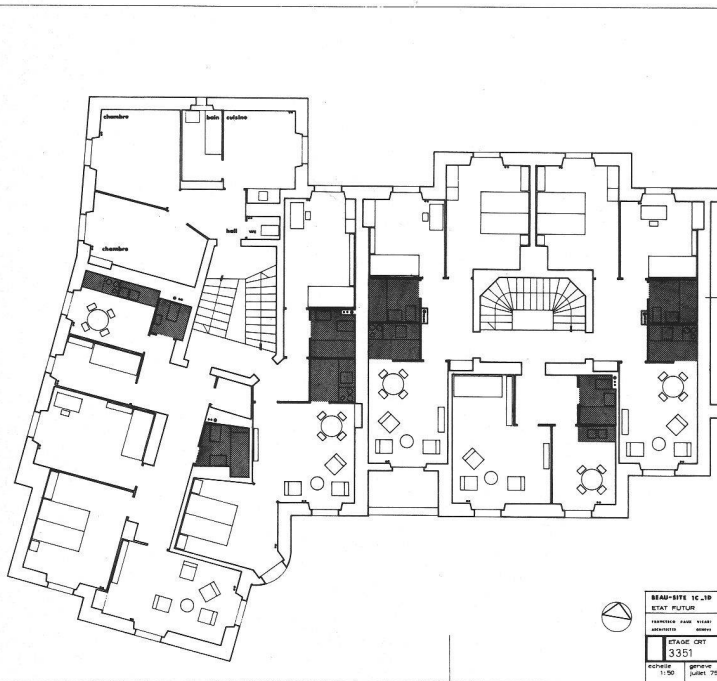


BEAU-SITE 1C-1D  
 ETAT DES LIEUX  
 PARCELLE 100  
 3350  
 150  
 75

ETUDE DU MOUVEMENT DES LOCATAIRES  
 DE L'IMMEUBLE RUE BEAU-SITE 1D  
 DURANT LA PERIODE DES TRAVAUX SOIT AOUT 1970 ET AOUT 1974



Plan de l'immeuble. Etat en 1974.



BEAU-SITE 1C-1D  
 ETAT FUTUR  
 PARCELLE 100  
 3351  
 150  
 75

Tableau illustrant les rocades des locataires à l'intérieur de l'immeuble; l'ordre alphabétique suit le déroulement dans le temps.

le relèvement sensible des rentes AVS en 1973 a vraisemblablement encouragé les locataires à s'engager dans le processus décrit. Le but poursuivi a donc été double: maintenir en état le patrimoine immobilier, maintenir les habitants dans leur logis, leur quartier. Cette opération a intéressé 30 appartements qui ont été vraiment modernisés, une série a reçu des locaux sanitaires, puisque, à l'époque, ce n'était qu'une pierre à eau et une toilette; dans une autre série d'appartements, outre le groupe sanitaire, il y a eu renversement de plan, en amenant la cuisine du nord au sud, étant donné que par l'apparition du chauffage central, le fait de maintenir la cuisine au nord, en raison de l'apport de calories de la cuisson, ne se justifiait plus. On a préféré y mettre les chambres à coucher.

#### *L'enchérissement du sol, facteur de délogement*

M. Olivier Julliard, lors d'un séminaire à Berne, avait attiré l'attention sur le processus de dépréciation économique de l'habitat. Avec les années, la construction voit sa valeur se dégrader sensiblement. Or, la valeur du terrain croissant simultanément dans le temps, en stricte économie de marché, le moment du point de croisement est le moment où la valeur économique du bâtiment est rattrapée par la valeur du terrain et où une opération de rénovation ou de transformation fondamentale s'impose.

Dans le cas particulier de cette construction, il se trouve que sa démolition entraînerait sa disparition définitive selon les dispositions légales actuelles. Le prix du terrain n'est plus le facteur déterminant, mais bien la solidité du gros œuvre.

L'opération à laquelle on s'est alors livré est une opération de réhabilitation technique, donc le confort, chauffage central, eau chaude, frigo, ventilation, antenne TV, appareils sanitaires, indépendamment des aménagements intérieurs. Le coût des loyers en francs constants, pour un trois pièces, en 1939, était de 159 fr., puis est pratiquement resté à 160 fr. jusqu'en 1966 et, à la fin du contrôle des loyers, est monté à 170 fr. Puis, la détérioration devient telle que, évidemment, il y a perte de la substance et on arrive à 145 fr. avant les travaux de modernisation.

#### *Les travaux et la sécurité des habitants*

Quant aux aspects légaux, cette opération de modernisation a amené à relever une défaillance dans le cadre de la LCI\*; en effet, la Police des cons-

\* Loi sur les constructions et installations diverses du 25 mars 1961.

tructions écrivait: «La délivrance de l'autorisation sollicitée ne pourra intervenir que lorsque les deux immeubles dont la transformation est projetée seront libres de tous locataires. Vous voudrez bien nous faire connaître la réalisation de ces conditions; la présente lettre a pour effet de suspendre le délai légal de réponse institué par la LCI.» Or, on ne trouve pas dans la LCI de disposition relative à une telle exigence.

Quant à la loi du 17 octobre 1972, restreignant les démolitions et transformations de maisons d'habitation, elle a pour but, comme le dit expressément l'article 1, d'éviter, sauf dérogation, la transformation d'immeubles locatifs en immeubles commerciaux.

En fait, la Police des constructions, quoique en l'absence de base légale «ad hoc», tentait d'éviter la répétition d'incidents fâcheux qui s'étaient déroulés lors de travaux de modernisation où aucune précaution n'était prise et les locataires vivaient pendant des mois parmi les gravats avec les planchers et les plafonds crevés. Le système d'appartement de transit ayant été explicité lors d'un échange de vues avec le service de sécurité, il a été convenu que des autorisations seraient accordées au fur et à mesure du déroulement de l'opération, toutes précautions étant prises pour assurer la sécurité des occupants et la salubrité de l'immeuble.

#### *Contrôle du coût des loyers*

Il n'y a pas eu de difficultés pour l'application de l'arrêté fédéral du 30 juin 1972 et l'Ordonnance du 10 juillet instituant des mesures contre les abus dans le secteur locatif, notamment l'article 18 de l'arrêté, qui prévoit que le bailleur qui a l'intention de majorer le loyer convenu dans le bail est tenu d'en informer le preneur, sans le menacer d'une résiliation, par un avis écrit indiquant le montant, la date et les motifs de la majoration.

La particularité de l'opération Beau-Site réside dans le fait que le preneur et le bailleur, dans le cas particulier le régisseur, s'assurent de leur intention réciproque de modifier l'état de la chose louée et par voie de conséquence le montant du loyer. L'article 10, alinéa 3, de l'Ordonnance fédérale précitée en fixe les limites: les augmentations de loyers fondées sur des améliorations à plus-value sont réputées non abusives lorsqu'elles ne dépassent pas ce qui est équitable pour couvrir les frais d'intérêts, d'amortissement et d'entretien causés par l'investissement effectué.

## **Menuiserie F. Ducommun**

Agencements de magasins  
Menuiserie pour bâtiments et villas

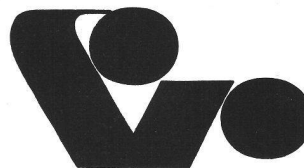
**1018 Lausanne**

Ch. Grandchamps 6  
Tél. (021) 37 25 53

## **Fabrique de volets à rouleau Fribourg S.A.**

1711 Treyvaux

Téléphone (037) 33 14 97



Volets à rouleau  
Exécutions: bois,  
plastique, aluminium

Stores à lamelles  
Exécutions: montage  
à l'intérieur et  
à l'extérieur  
Montage entre  
les verres

**Succursale de Lausanne**

Collonges 19 - Téléphone (021) 37 66 07



#### Coût de l'opération

— Installation de chauffage pour 68 pièces	Fr. 102 000.—
— Modernisation de 46 pièces	Fr. 380 000.—
— Remaniement de plan pour 8 pièces	Fr. 123 000.—
<b>Total</b>	<b>Fr. 605 000.—</b>

Ce montant, rapporté au mètre cube mesuré entre murs porteurs et planchers/plafonds, donne:

— Installation de chauffage	30 fr./m <sup>3</sup> net
— Modernisation	165 fr./m <sup>3</sup> net
— Remaniement de plan et modernisation	216 fr./m <sup>3</sup> net

#### Prolongements sociaux

Pour le propriétaire:

La comparaison entre les disponibilités brutes initiales et finales ne montrent qu'une quasi-équivalence arithmétique entre les deux résultats, mais alors que la situation initiale ne pouvait que se détériorer, la modernisation a restitué toute sa substance au patrimoine immobilier.

Pour les locataires:

La comparaison entre le prix de loyers antérieurs et les prix actuels montre le passage de 580 fr./l'an pour une pièce vétuste sans confort à 1350 fr./l'an pour une pièce dotée des équipements sanitaires et du confort actuels.

Ce montant est comparable aux montants de loyers de logements subventionnés construits à la même époque. Mais ceci est peu de chose en regard du maintien des habitants dans leur quartier, dans leur immeuble, dans leur appartement.

Jacques Vicari, architecte

**Valcéramique**

CARRELAGES - FAIENCES

**1902 Evionnaz**  
Tél. (026) 8 42 66

carrelages  
faïences  
accessoires de  
salles de bain

**Grande exposition  
à Lausanne**  
Avenue Ruchonnet 10  
Tél. (021) 221313